

RESOLUCION No. 227/28-03-2011

LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL FONDO DE SEGURO DE DEPOSITOS (FOSEDE)

CONSIDERANDO: Que el Señor Johnny Roberto Kafati Segebre, en su carácter de Presidente Ejecutivo de La Constancia Inmobiliaria, S.A., solicita reconsiderar los términos bajo los cuales se procedió a aprobar por parte de la Junta Administradora del FOSEDE la modificación de los términos y condiciones del “Convenio de Desembolso”, suscrito el 31 de agosto de 2006, por el FOSEDE con LA CONSTANCIA, ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO S.A. (ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A.), y, en lo pertinente el “Contrato de Apertura de Crédito”, suscrito el 31 de agosto de 2006, por el FOSEDE con LA CONSTANCIA, ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO S.A., (ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A.), para lo cual ofrecen pignorar las resultas pecuniarias presentes y futuras de los juicios incoados en los tribunales de justicia por La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., en contra del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP) y en contra del Banco Cuscatlán, así como cualquier otro juicio que produjere ingresos de recursos económicos a La Constancia, S. A.

CONSIDERANDO: Que el párrafo cuarto del Artículo 35 de la Ley del Fondo de Seguro de Depósitos establece literalmente: “Cuando FOSEDE otorgue un préstamo en aplicación del mecanismo de restitución de depósitos, cobrará como máximo los rendimientos porcentuales que está generando con sus recursos de inversión, o bien, los intereses que FOSEDE tenga que pagar si, para obtener los fondos, hace uso de la línea de crédito contemplada en el Artículo 24 de esta Ley” y en el párrafo quinto establece literalmente lo siguiente: “En cuanto a plazo, garantías y formas o modalidades de pago, las partes negociaran lo conveniente a sus intereses, teniendo presente los fines y propósitos de la operación”.

CONSIDERANDO: Que el préstamo otorgado a LA CONSTANCIA, ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO S.A. (ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A.), a la fecha tiene tres (3) cuotas de capital vencidas que totalizan un monto de L.56,250,000.00, habiendo vencido la primera cuota el 01 de septiembre de 2010, la segunda el 01 de diciembre del 2010 y la tercera el 01 de marzo de 2011, e intereses vencidos por un monto de L.79,444,812.46 al 28 de febrero de este año.

CONSIDERANDO: Que los representantes del Sector Privado manifiestan una posición favorable de modificar los términos aprobados en la sesión de Junta Administradora del FOSEDE de fecha 28 de febrero de 2011, siempre y cuando se mantenga una relación garantía/deuda del 115% y se otorguen garantías adicionales lo cual es compartido por los Directores Propietarios miembros por parte del Sector Público.

POR TANTO: Con fundamentos en los Artículos 15 reformado y 35 de la Ley de Seguros de Depósito en instituciones del Sistema Financiero;

RESUELVE:

1. Autorizar la modificación de los términos y condiciones del “Convenio de Desembolso” suscrito el 31 de agosto de 2006, por el FOSEDE con La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., y en lo pertinente el “Contrato de Apertura de Crédito”, suscrito el 31 de agosto de 2006, por el FOSEDE con La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., y las Sociedades Mercantiles: Majora Pajuca, S.A., Lotificadora Calpules, S.A., Distribuidora Atlántida, S.A., Lotes Modernos, S.A., e Inversiones Patria, S.A.; lo no modificado de manera expresa del Convenio de Apertura de Crédito continúa con plena vigencia y eficacia legal.
2. Autorizar las nuevas condiciones del préstamo de Trescientos Millones de Lempiras (L.300,000,000.00), otorgado por FOSEDE el 31 de agosto de 2006, a La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., así:
 - a. Monto del Crédito reestructurado: Trescientos setenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil ochocientos doce Lempiras con cuarenta y seis centavos (L.379,444,812.46), que incluye el saldo de capital por L.300,000,000.00 y los intereses acumulados de dicho crédito al 28 de febrero del 2011, que suman L. 79,444,812.46.
 - b. Plazo de Pago: 10 años, contados a partir del 01 de marzo de 2011.
 - c. Tasa interés: 1.0% anual, pagaderos semestralmente a partir del uno (1) de marzo de 2011.
 - d. Forma de pago del capital: Abonos conforme a venta de bienes en garantía, sin embargo durante los años uno (1) y dos (2) se efectuarán abonos a capital como mínimo de L.10.0 MM cada año, es decir a más tardar el 01 de marzo de 2012 y el 01 de marzo de 2013. Para cumplir con esta forma de pago La Constancia Inmobiliaria, S.A., deberá establecer un programa anual de venta de bienes en garantía que será aprobado y revisado trimestralmente por el Comité Técnico del Fideicomiso La Constancia 11/2006.
 - e. La Constancia Inmobiliaria, S.A., (antes La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A.), se compromete de forma irrevocable a: 1. Efectuar como pago extraordinario y anticipado el monto total de los recursos económicos que obtenga al resolverse a su favor los juicios incoados contra el

INJUPEMP y Banco Cuscatlán; 2. A realizar otro pago extraordinario hasta por el monto obtenido, al venderse la propiedad de 4.6 manzanas de terreno ubicadas en Calpules, Departamento de Cortés, este inmueble debe enajenarse a más tardar el 30 de junio de 2012; 3. Autorizar que el Fiduciario quede facultado para comercializar y vender por su cuenta los bienes que él considere y que sean autorizados por el Comité Técnico del Fideicomiso, a fin de que el producto sea abonado al préstamo; en este caso los valores serán aplicados a los intereses que estén pendientes y al capital.

- f. Garantía: Los Fideicomitentes, señalados en el Contrato de Fideicomiso que consta en la escritura pública No. 890 de fecha 31 de agosto de 2006, autorizada por el Notario Julio César Melara Hernández, se comprometen de manera irrevocable a mantener la relación garantía/deuda del 115%, para lo cual formaran parte de las garantías los bienes actualmente fideicomitados en el Fideicomiso La Constancia 11/2006, que consta en la escritura pública señalada, que incluye pagarés por Veinte Millones de Lempiras (L.20,000.000.00) y Cincuenta y Cinco Millones de Lempiras (L.55,000,000.00), suscritos por los Señores Johnny Roberto Kafati Segebre y José María Agurcia Fasquelle, más las propiedades actualmente en trámite de cesión al señalado Fideicomiso La Constancia 11/2006, consistentes en el Edificio Jalil, en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C.; 25 manzanas de terreno en la Colonia Villeda Morales de Tegucigalpa, M.D.C.; 66 lotes por un total de 18,054.09 vrs² en la Colonia Santa Fe de Villa Nueva, Departamento de Cortés. También pignoran de manera irrevocable las resultas pecuniarias presentes y futuras de los juicios incoados en los tribunales de justicia por La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., en contra del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP) y en contra del Banco Cuscatlán, así como cualquier otro juicio que produjere ingresos de recursos económicos a La Constancia, S.A., asimismo, los avales solidarios e irrevocables de las sociedades mercantiles: Majora Pajuca, S.A, Lotificadora Calpules, S.A, Distribuidora Atlántida, S.A, Lotes Modernos, S.A., e Inversiones Patria, S.A., como también los avales personales de los Señores Johnny Roberto Kafati Segebre y José María Agurcia Fasquelle; todas estas garantías deben quedar incorporadas en la masa fideicomitada del fideicomiso en referencia. Las Empresas antes mencionadas deben presentar al FOSEDE a más tardar el 31 de julio de 2011, sus Estados Financieros auditados con cifras al 31 de diciembre de 2010.
- g. Documentación: Para documentar las condiciones y términos de la readecuación en referencia, se elaborará un contrato de modificación al “Convenio para Desembolso”, que deberá ser suscrito por el representante legal de La Constancia Inmobiliaria, S.A., y sus avales, asimismo, se elaborará un contrato de modificación al Contrato de Apertura de Crédito, suscrito por La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., y sus

avales el 31 de agosto de 2006, incorporando los avales personales, solidarios e irrevocables de los Señores Johnny Roberto Kafati Segebre y José María Agurcia Fasquelle.

- h. También se modificará el Contrato de Fideicomiso de Garantías, otorgado por los Fideicomitentes inicialmente el 31 de agosto de 2006 y modificado el 17 de diciembre de 2007, en el testimonio de escritura pública No. 2937 del Notario Julio César Melara Hernández, incorporando al mismo todas las condiciones de cobertura y las modificaciones que correspondan por haberse pagado la totalidad de las deudas de los Fideicomitentes con Banco del País y en consecuencia, el FOSEDE será el Fideicomisario de Primer Orden, también por el cambio de las condiciones en el crédito otorgado por FOSEDE a los fideicomitentes, asimismo, para incorporar a la masa fideicomitada todas las garantías descritas anteriormente y cualquier otro cambio que FOSEDE considere pertinente incorporar a dicho Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, para hacer acorde el plazo de pago de los pagares de L. 20.0 MM y L.55.0 MM, suscritos por los Señores Johnny Roberto Kafati y José María Agurcia, a la nueva vigencia del fideicomiso de garantías se deben suscribir nuevos pagares con igual valor y condiciones, pagaderos a la vista, siendo su presentación a más tardar el 01 de marzo de 2021 ó cuando FOSEDE lo considere pertinente en caso de incumplimiento de pago.

- i. Se señala un plazo perentorio de sesenta (60) días naturales para la formalización de la documentación relacionada a entera satisfacción del FOSEDE y el Fiduciario. De no formalizarse la modificación dentro del plazo señalado, la presente Resolución quedará sin valor y efecto y dará derecho al FOSEDE como Fideicomisario, a ejercer su derecho conforme la documentación actual.
- j. Condiciones Especiales: La Constancia Inmobiliaria, S.A., en su carácter de deudor, fideicomitente y representante frente al FOSEDE, debe comprometerse y suscribir el documento correspondiente para que:
- Autorizar al fiduciario (Banco FICOHSA), para que en caso que lo considere conveniente, comercializar y vender por su cuenta los bienes fideicomitados y el producto de estas ventas abonarlo al préstamo pendiente de los fideicomitentes con el FOSEDE. Estas ventas serán autorizadas por el Comité Técnico.
 - En caso que no puedan tomarse las decisiones en el Comité Técnico, el representante del FOSEDE en dicho Comité, tenga voto de calidad.

- Al comienzo de cada año y con revisión trimestral, se elabore y apruebe en el Comité Técnico un plan de venta y desarrollo de bienes fideicomitidos, para que con su producto se pueda cumplir con los pagos de capital e interés programados en esta readecuación de deuda.
 - Se mantenga y disponga de una estructura administrativa y de gestión de venta de bienes fideicomitidos, la cual será financiada con rentas u otros ingresos de bienes fideicomitidos y con los valores que se perciban en exceso de su valor fideicometido en la venta de lotes ubicados en la Lotificación CGT de Comayagua y la Lotificación Bosques de San Pedro, en San Pedro Sula.
3. Ratificar que se deja en suspenso la notificación realizada el 01 de febrero de 2011, por la Presidencia Ejecutiva del FOSEDE al Licenciado Rafael Medina, Vicepresidente de Fideicomiso de Banco FICOHSA (Banco Fiduciario/Fideicomiso La Constancia 11/2006), comunicando el incumplimiento de pago de principal e intereses de parte de La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S. A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., y en consecuencia, solicitando notificar a los fideicomitentes que ha quedado facultado el fiduciario para subastar extrajudicialmente bienes y derechos fideicomitidos.
 4. Autorizar a la Presidencia Ejecutiva de FOSEDE para que comunique a La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S. A., la presente Resolución en la forma establecida en la nota adjunta.
 5. Autorizar a la Presidencia Ejecutiva de FOSEDE a suscribir los documentos que sean necesario para formalizar la readecuación autorizada.
 6. Esta resolución es de ejecución inmediata.

Tegucigalpa M.D.C., 28 de marzo del 2011